

## Helle 2-Zimmerwohnung nahe dem Bauernberg



**Objektnummer: 1937/7646124**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Sandgasse 12A/Top 3
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Wohnfläche:</b>	56,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	766,95 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	570,00 €
<b>Kaltmiete</b>	697,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	127,23 €
<b>USt.:</b>	69,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Christa Sinzinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Europaplatz 4  
4020 Linz

T +43 732 605533 361  
H +43 664 8185361

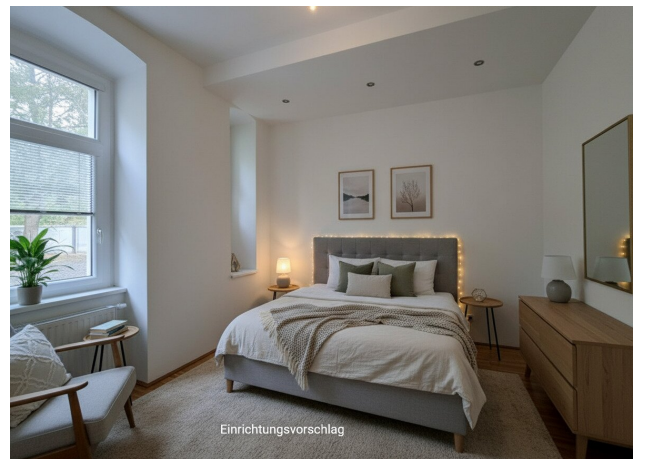
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Einrichtungsvorschlag



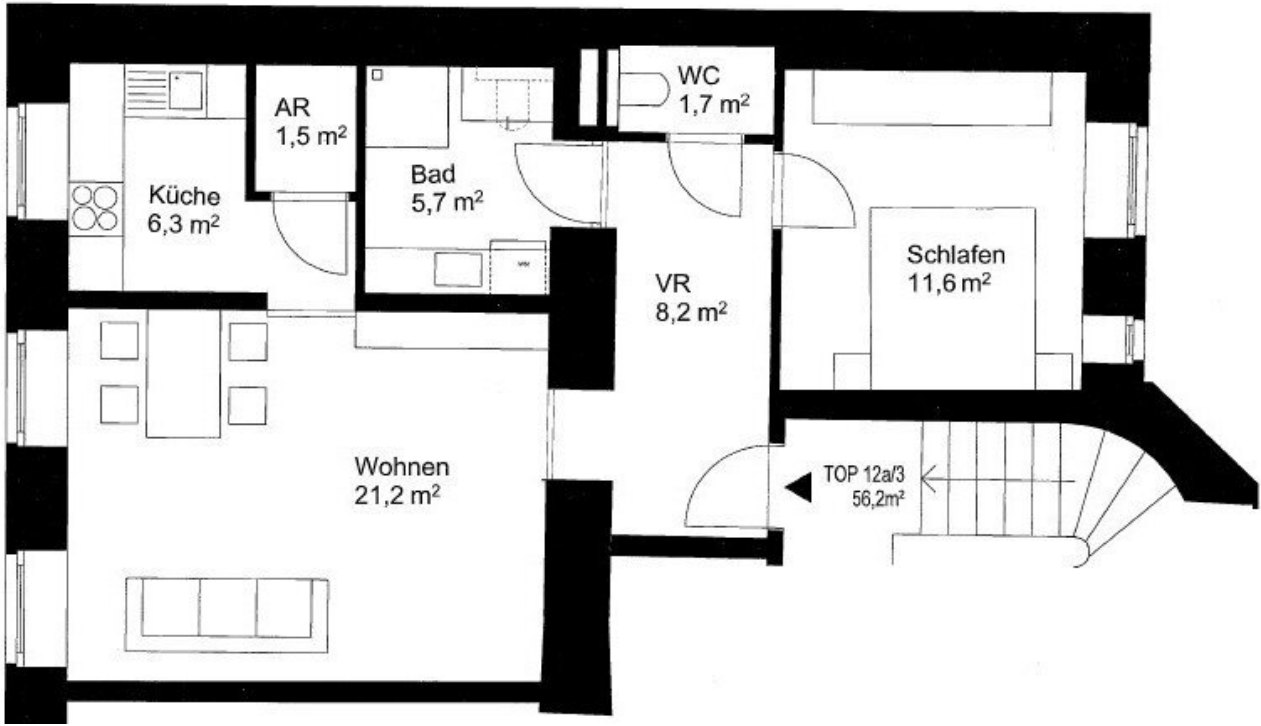
Einrichtungsvorschlag



Einrichtungsvorschlag

Sandgasse 12a, TOP 12a/3  
Grundrissplan mit Einrichtungsvorschlag

Beilage ./1



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von Linz, Oberösterreich! Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Gebäudes und bietet auf großzügigen 56,2 m<sup>2</sup> ein gemütliches und modernes Zuhause. Sie hier ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der begehrtesten Lagen der Stadt.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für individuelles Wohnen und Arbeiten bietet. Das helle Wohnzimmer lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein, während das separate Schlafzimmer Ruhe und Erholung garantiert. Die Küche ist funktional gestaltet und ideal für Ihre kulinarischen Kreationen. Zusätzlich steht Ihnen ein praktisches Badezimmer zur Verfügung.

Ein großer Pluspunkt dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Bus, Straßenbahn oder der nahegelegene Bahnhof – Sie sind bestens vernetzt und erreichen alle wichtigen Ziele in Linz und Umgebung schnell und unkompliziert. Das spart Zeit und macht den Alltag stressfrei.

Auch die Infrastruktur rund um Ihr neues Zuhause lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind in unmittelbarer Nähe, was insbesondere in Notfällen ein beruhigendes Gefühl gibt. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergarten, Schule, Universität und höherer Schule – ideale Voraussetzungen für Kinder jeden Alters. Für den täglichen Bedarf und gemütliche Einkaufstouren finden Sie Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum ganz in der Nähe.

Diese Wohnung ist perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die komfortables Wohnen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten. Nutzen Sie die Chance, in einer der beliebtesten Wohngegenden von Linz zu wohnen, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <350m

Apotheke <475m

Klinik <425m

Krankenhaus <450m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <100m

Schule <150m

Universität <800m

Höhere Schule <950m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <825m

**Sonstige**

Bank <400m

Geldautomat <400m

Post <650m

Polizei <850m

**Verkehr**

Bus <275m

Straßenbahn <600m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.450m

Flughafen <3.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap